Dott. Arch. Gianpiero Baldini
Consulente del Tribunale di Milano

Stima immobili civili ed industriali
Stima danni e vizi in edilizia
Verifica progetti e capitolati
Divisioni patrimoniali

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sez. Esecuzioni Imm. R.G.E. 2257 –'07

G. E. Dottoressa ELENA GRAZIOLI

Causa promossa da:

BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.p.a.

contro il signor: [redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. ARCH. GIANPIERO BALDINI

Bene come descritto nell'atto di pignoramento:

in **Comune di Limbiate** - Via Bramante n. 2: appartamento al piano settimo sottotetto, composto da un locale e servizio; porzione immobiliare (già distinta come solaio di pertinenza del sub. 27) attualmente censita al NCEU di detto Comune al: fg. 41, mapp. 130, sub. 711, p. 7, cat. A/3, cl. 2, vani 2, Rendita catastale proposta € 103,29.

0. PREMESSA

A seguito di un iter processuale che, per ragioni di brevità, qui non viene riportato, l'Illustrissimo Sig. Giudice, **Dott.ssa ELENA GRAZIOLI G.E.** della Sezione Esecuzioni Immobiliari, il giorno 21 maggio 2008 ha nominato quale consulente tecnico d'ufficio

> il sottoscritto **Dott. Arch. Gianpiero Baldini,** iscritto all'Albo degli Architetti di Milano con il n° 4995, ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano con n° 7372, residente in Milano in via Abetone n°18.

In data 10.11.2008 l'esperto è comparso di fronte al **G. E. Dott.ssa E. GRAZIOLI** per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito. In questa occasione il G.E. ha comunicato i quesiti di seguito trascritti, ed ha fissato la consegna della perizia entro 45 giorni prima della prossima udienza fissata per il **03.02.2009** alle ore **9,30**.

Arch. Gianpiero Baldini - Albo Architetti di Milano n. 4995 - Albo Periti del Tribunale di Milano n. 7372
Via Abetone n. 18 – 20137 Milano – tel. 02.55189982 – Fax 02.5450342

1. QUESITI

Il giudice sottopone all'esperto il seguente quesito:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo racco andata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo i notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilita di accesso all'immobile;
2. A identificare il/i bene, i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi in oltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato i possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se li stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di

scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
   - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
   - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione,
   - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione,
   - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione)
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione-licenza ad edificare o del permesso di costruire, della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.
8. A indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

2.1. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO n. 2257-2007

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2°, in data **12.12.2007** ai nn. **186296-98209**, notificato in data 28.11.2007 rep. n. 16168 eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano - Dott. Francesco Ranieri, con deposito copia in comune.

Procedura esecutiva immobiliare **promossa da:**

- **BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.p.A.,** con sede sociale e centrale, nonché domicilio legale, in Verona – P.za Nogara n. 2, iscritta presso il Registro delle Imprese di Verona con P. Iva, c.f. e n. di iscrizione n. 03689960239, iscritta all'Albo delle Banche ed all'Albo dei Gruppi Bancari, nella quale - con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Laura Curzel di Verona del 26.06.2007 rep. 28738, racc. 5647 - è stato conferito, ai sensi dell' art. 58 D.Lgs. 385/93, con effetto verso i terzi dal 01.07.2007, il ramo di azienda relativo all'attività bancaria del Banco Popolare di Verona e Novara, Società Cooperativa a Responsabilità Limitata (a sua volta costituito con atto di fusione a rogito del Notaio Dott. Ruggero Piatelli di Verona in data 21.5.2002, rep. n. 83349, tra la Banca Popolare di Verona - Banco S. Geminiano e S. Prospero S.c. a r.l. e la Banca Popolare di Novara, S.c. a r.l., quest'ultima avente causa a titolo universale dell'istituto Nazionale di Credito Edilizio S.p.A., giusto atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio Dott. Enrico Comola di Novara in data 12.12.1995 - Rep. 123590), in persona del Rag. Fabio Casciardi, nella sua qualità di Quadro Direttivo della Banca Popolare di Verona S. Geminiano e S. Prospero S.p.A., distaccato presso la Bipielle SGC, a quanto infra autorizzato giusta Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 01.07.2007, come risultante dal Libro delle Adunanze e deliberazioni della Banca Popolare di Verona S. Geminiano e S. Prospero S.p.A., domiciliato per la carica nella sede suddetta, rappresentato e difeso dall'**Avv**. **Adriana Andreotti** del Foro di Milano ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano 20122 - Via Besana n. 11, tel. 02.54107900 fax 02.54103755, giusta delega in calce all'atto di precetto.

nei confronti del signor:

- [redacted]

Pignoramento fino alla concorrenza di € 83.576,65, oltre interessi al tasso del 5,58% dal 01.06.2007, diritti e spese come da precetto - Colpisce **l'intera proprietà dell'immobile così descritto:**

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento
in **Comune di Limbiate** - Via Bramante n. 2: appartamento al piano settimo sottotetto, composto da un locale e servizio; porzione immobiliare (già distinta come solaio di pertinenza del sub. 27) attualmente censita al NCEU di detto Comune al: Foglio 41, mapp. 130, sub. 711, p. 7, cat. A/3, cl. 2, vani 2, Rendita catastale proposta € 103,29, in forza di scheda (per lo scorporo) registrata all'Ute di Milano il 24.11.2003 al n. 63911 e successiva scheda (per variazione di destinazione da soffitta ad abitazione) registrata all'Ute di Milano il 15.06.2005 al n. 87312..

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:
in **Comune di Limbiate** - Via Bramante n. 2: appartamento al piano 7° sottotetto, composto da un locale e servizio; porzione immobiliare (già distinta come solaio di pertinenza del sub. 27) attualmente censita al NCEU di detto Comune al: Foglio 41, mapp. 130, sub. 711, p.7, cat. A/3, cl. 2, vani 2, sup. cat. mq.32, R. C. € 103,29, (classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data d'iscrizione in atti della dichiarazione – D.M. 701-94) in forza di scheda (per lo scorporo) registrata all'Ute di Milano il 24.11.2003 al n. 63911 e successiva scheda (per variazione di destinazione da soffitta ad abitazione) registrata all'Ute di Milano il 15.06.2005 al n. 87312.

Intestato a: [redacted] proprietà 1000/1000

N.B. il **sub. 711** derivava dal **sub. 707**, per variazione da Soffitta ad Abitazione del 15.06.2005 n. 87312. Il sub 707 deriva dal **sub 27** per frazionamento/divisione del 24.11.2003 n. 63911.

Titolo di proprietà – Atto di provenienza

Dal 04.07.2006 l'immobile descritto risulta di piena proprietà del signor:

[redacted]

a seguito atto di compravendita del **04.07.2006 rep. n. 123903-13250** Notaio Dott. Orrù Giancarlo, trascritto alla Cons. RR. II. di Milano 2 in data 24.07.2006 ai nn. 118977-62526 di formalità, in cui il signor [redacted] su generalizzato, acquistava dal signor [redacted] - la piena proprietà dell'immobile ubicato nel comune di **Limbiate (MI) - Via Bramante n. 2** e precisamente unità identificata al NCEU al **Foglio 41 mapp. 130 sub 711.**

STIMA DEL BENE

3.0. METODOLOGIA

3.0. Premessa

Al fine di rendere più leggibile quanto elaborato, si espone in questo capitolo, in modo sintetico, la metodologia seguita per la valutazione dell'immobile.

3.1. Localizzazione

L'unità immobiliare e l'edificio di cui è parte sono stati localizzati tramite supporti cartografici, al fine di meglio rappresentare l'ambito urbano in cui sono inseriti.

3.2. Operazioni peritali - Ricerche

Comunicazioni con l'Esecutato - Il giorno 14.11.2008 è stata inviata all'esecutato lettera RRR in via Leonardo da Vinci n. 21 - Bresso con l'invito a mettersi in contatto con l'esperto al fine di concordare la data, per effettuare il sopralluogo all'interno dei beni. La raccomandata non è stata consegnata in quanto il destinatario è risultato sconosciuto (allegata). Non è stato così possibile comunicare con l'esecutato e concordare la data per il sopralluogo.

Comunicazioni con l'avvocato procedente - Nei termini fissati, è stata inviata all'avvocato procedente copia della presente relazione e con questa la comunicazione sull'impossibilità di accedere all'interno del bene pignorato.

Atto di Provenienza - Il giorno 10.11.2008 l'esperto ha richiesto allo studio notarile dott. Orrù Giancarlo, copia dell'Atto di Provenienza. Lo studio notarile in data 13.11.2008, ha cortesemente risposto alla richiesta ed inviato via fax all'esperto copia dell'atto (allegata).

Documenti condominiali e ulteriori notizie - Il giorno 21.11.2008 l'esperto ha richiesto all'Amministrazione dello stabile di via Bramante 2-6 informazioni relative alla posizione dell'Esecutato nei confronti del condominio, nonché copia del regolamento condominiale. L'Amministrazione in data 09.12.2008, ha cortesemente risposto alla richiesta ed inviato via fax all'esperto la posizione delle spese condominiali a carico dell'esecutato e copia del regolamento di condominio (allegata).

Scheda catastale - Il giorno 18.11.2008 il sottoscritto si è recato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Catasto di Milano per richiedere la visura storica dell'immobile pignorato e la scheda catastale e (allegata).

Stato occupativo - Il giorno 25.11.2008 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Milano 4, informazioni sull'esistenza di eventuali contratti di locazione regolarmente registrati dall'esecutato. In data 2.12.2008 l'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Milano 4, ha comunicato l'esistenza di una locazione non finanziaria di fabbricato registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Monza 2 il 28.11.2006 senza specificare se il contratto sia relativo al bene pignorato. In data 04-05.12.2008 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Monza 2, informazioni relative al contratto di cui sopra. (allegata)

Documenti regolarità edilizia - Il giorno 14.11.2008 è stata inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate la richiesta della documentazione per accertare la regolarità edilizia dell'immobile.

Il giorno 21.11.2008 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate per visionare la documentazione reperita dal funzionario dell'ufficio.
Il giorno 25.11.2008 l'Ufficio Tecnico ha inviato un fax a correzione ed aggiornamento del contributo di costruzione ancora dovuto per il rilascio della sanatoria dell'illecito edilizio (nello specifico al capitolo n. 7).

3.3. Consistenza dell'immobile

Dell'immobile si è calcolata la consistenza e la superficie commerciale, ogni ambiente è stato identificato con un codice alfabetico, tale codice compare sia sulle tabelle di calcolo, sia sulla planimetria, questo per garantire una verifica comoda e immediata del presente elaborato.

3.4. Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

- Superficie dell'immobile (da h. mt. 3,00 a h. mt. 1,00 considerata al 75%)
- Superficie di muri di esterni e di confine considerata al 35%
- Superficie di muri interni, vani porte (convenzionalmente considerati di spessore pari a cm. 10) di proprietà dell'immobile considerata al 75%.

3.5. Stima

Per quanto riguarda le valutazioni in oggetto, si sono condotte con il procedimento di stima **per comparazione diretta** tra immobili attualmente trattati sulla stessa piazza e similari per ubicazione destinazione d'uso e livello di degrado, ed anche attraverso la consultazione di fonti dirette di mercato, indirette ed emerografiche.

In particolare si è considerato per lo stabile:

- Posizione specifica dello stabile in cui si trova l'immobile
- Valore architettonico dello stabile (Edificio di rilevanza storica – Particolare pregio architettonico e/o di rappresentanza).
- Valore della tipologia architettonica (Condominio - Casa a schiera – Villa singola Villa bifamigliare, ecc.).

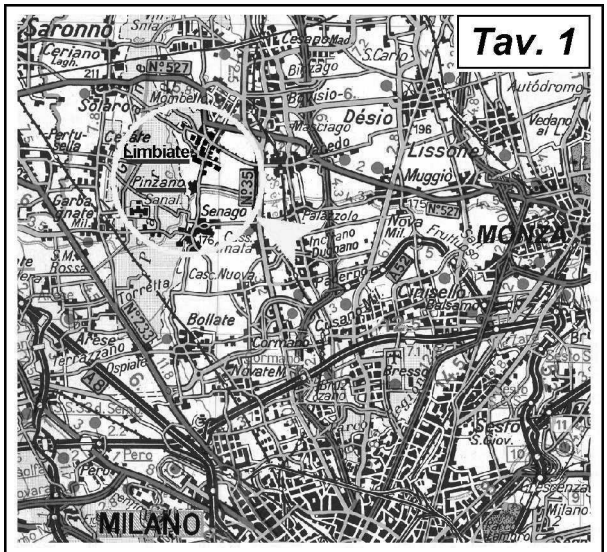
- Età – Stato di manutenzione (Epoca d'edificazione – Stato di manutenzione delle facciate, del tetto, ecc. – Qualità dei luoghi comuni).
- Servizi e accessori vari (Giardino – Autorimessa – ecc.).

Per il singolo immobile

- Qualità delle esposizioni (Panoramicità – Orientamento - Illuminazione)
- Quantità delle esposizioni (Agevole e veloce ricambio aria)
- Piano (Qualità del livello di piano in relazione all'esistenza dell'ascensore)
- Lay-out - distribuzione dei locali (Utilizzo dello spazio)
- Divisibilità (Possibile divisibilità in più unità immobiliari)
- Consistenza (Appetibilità in ragione della dimensione dell'appartamento)
- Accessibilità

4. DESCRIZIONI GENERALI

4.1. Descrizione del Comune e della Località Pinzano



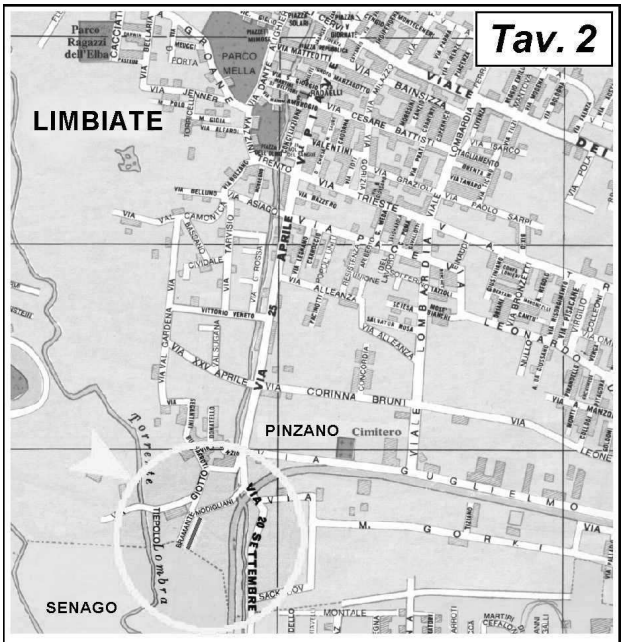
Comune di Limbiate - Località Pinzano

Il Comune di Limbiate si trova sul confine est del Parco delle Groane, a circa quindici chilometri in direzione nord, dal centro di Milano, come indica il cerchio giallo nella planimetria a fianco.

La superficie comunale è di 12,40 chilometri quadrati con una popolazione censita nel 1992 di 31.893, ed una censita nel 2002 di 32.608.

La densità degli abitanti, per i dati del censimento del 2002, è di 2.630 per chilometro quadrato.

La Località Pinzano, ove è ubicato lo stabile è a sud del territorio comunale al confine con il comune di Senago, nel territorio compreso tra il corso del Torrente Lombra e il Canale Villoresi, come mostra la tavola n. 2 a fianco.



Limbiate - Località Pinzano - Via Bramante

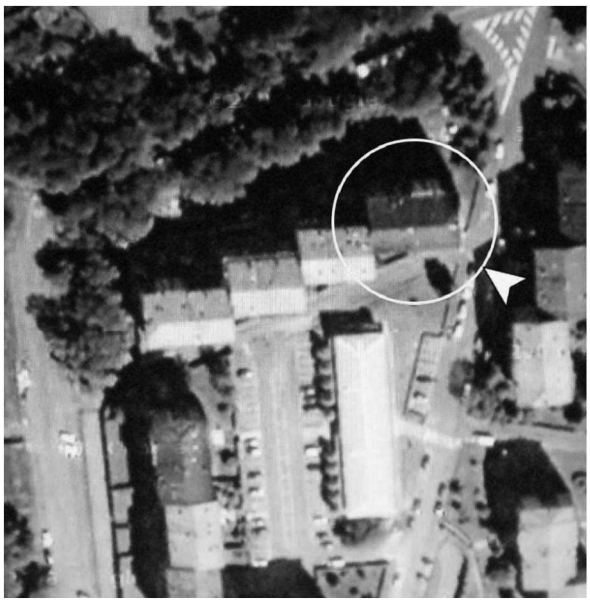
Il piccolo centro agricolo, negli anni 60-70 ha subito una pressione insediativa molto forte, a seguito della quale sono sorti numerosi e consistenti complessi residenziali. La zona, nel tempo, ha mantenuto il carattere prevalentemente residenziale, con l'inserimento negli anni successivi sino ad oggi, di servizi e punti commerciali. **Via Bramente** alla fine degli anni '60 è stata interessata da un consistente intervento di edilizia residenziale, e sull'area limitata dalle vie Bramante, Giotto e Tiepolo sono stati realizzati una quindicina di condomini, tutti con le medesime caratteristiche architettoniche e tipologiche.

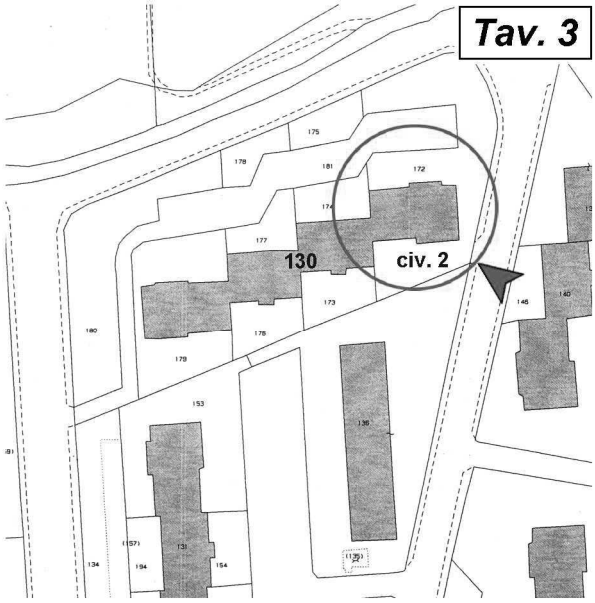
4.3. Descrizione dello stabile di via Bramente n. 2

Foto n.1 - Vista stabile via Bramante 2

Foto n.2 - Dettaglio prospetto

F. n.3 - Dettaglio copertura





Elaborato estimativo utile esclusivamente per la localizzazione approssimativa dell'unità pignorata

Il condominio residenziale di via Bramente n. 2 (foto n. 1 e 2) è un edificio di sette piani fuori terra, tutti destinati alle abitazioni. Lo stabile libero su tre lati, sul quarto lato confina parzialmente con l'edificio gemello al civico 4.

La composizione delle facciate è semplice ed elementare ed i materiali di finitura impiegati (principalmente intonaco tinteggiato e pannelli di cemento con superficie in ghiaietto lavato) sono quelli tipici degli edifici residenziali edificati in quegli anni.

Foto n. 4 - Ingresso via Bramante 2

F.5 - Dett. ingresso

F.6 - Dett. ingresso

Foto n.7 - Dett. atrio

L'ingresso avviene da via Bramante tramite un cancello in ferro (foto n. 4 e 6) inserito nella recinzione che circonda il complesso formato dai civici 2, 4, 6, 8 (mappale 130). **La recinzione** è nascosta da una siepi sempreverde. Oltrepassato il cancello, percorso un piccolo tratto pavimentato in piastrelloni di cemento con superficie ghiaietto, si arriva all'ingresso dello stabile. **Il portone** è realizzato in ferro e vetro trasparente, con due ante apribili al centro e due fisse ai lati, completo di sopraluce a tre ante fisse, anch'esse in ferro e vetro trasparente. Sia il cancelli, sia il portone sono apribili con serratura collegata all'impianto citofonico (non è stato possibile verificare se l'immobile pignorato abbia collegamento all'impianto citofonico).

F. n. 8 - Dettaglio atrio

F. n. 9 - Pianerottolo

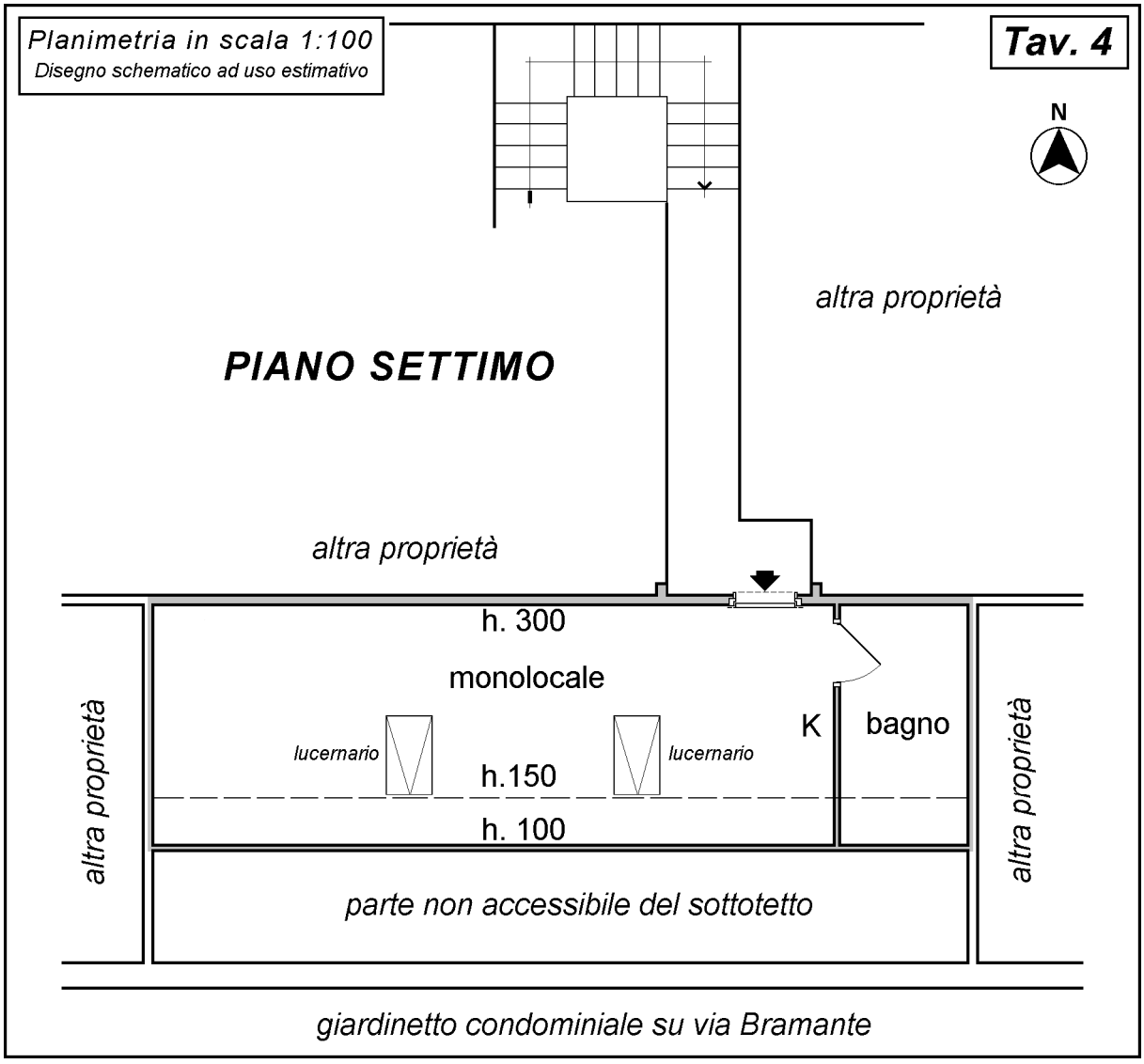
F.10 - Sbarco ascens. p.6°

F. n. 11 - Dettaglio scale

L'atrio d'ingresso (foto 7 e 8) è in parte occupato da una rampa di scale a salire che raggiunge il piano rialzato. **I gradini** della rampa ed i piani sono rivestiti in lastre di marmo. A piano rialzato si trova, oltre ad alcune unità abitative, lo sbarco dell'ascensore che serve i piani sino al sesto. **Il piano settimo non è raggiunto dall'ascensore** (foto 10). **Il vano scala** è dotato di aeroilluminazione naturale mediante serramenti che danno accesso ai balconcini posti negli interpiani e con affaccio sul retro. **Le rampe** delle scale hanno gradini, con pedate ed alzate, rivestite in lastre di marmo. **Lo zoccolino** è in marmo come i gradini. **Il parapetto** è in ferro verniciato.

4.4. Descrizione immobile sub 711

Premessa - La planimetria, la posizione, la distribuzione interna, la destinazione, le misure, le superfici e le altezze dei locali esposte nella presente relazione e nei disegni, sono state desunte dalla planimetria catastale (allegata).



L'immobile è costituito da un monolocale con angolo cottura e un bagno. L'altezza interna dei locali varia da un massimo di mt. 3,00 ad un minimo di mt. 1,00.

4.5. Consistenza e calcolo della superficie commerciale.

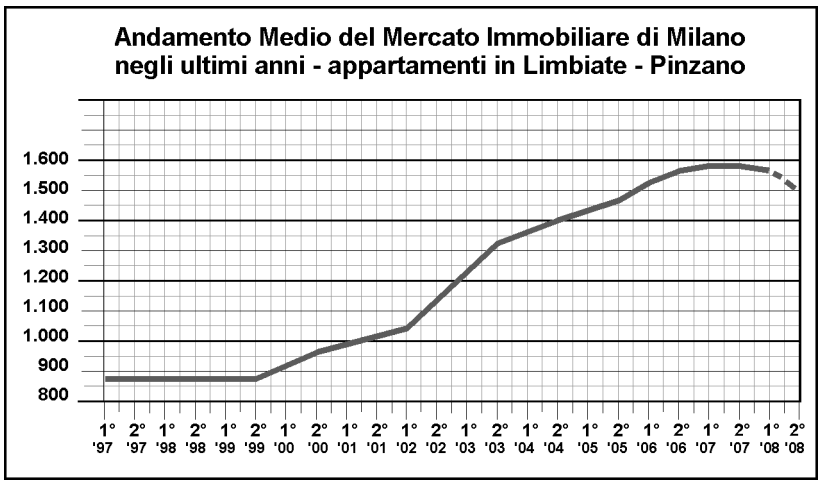
La consistenza dell'immobile è di **mq. 43,13,** e la superficie commerciale, calcolata con le percentuali indicate nel capitolo della metodologia di **mq. 30,01**

rif.	locali	largh.	lungh.	Sup. compl.	coeff.	Sup. muri	S.l.p.	Sup. comm.
A	monolocale	9,45	3,30	31,19	75%		31,19	23,39
B	bagno	1,75	3,30	5,78	75%		5,78	4,33
=	muri confine sp. cm.20	0,20	29,20	5,84	35%	5,84		2,04
=	divisori interni sp. cm.10	0,10	3,30	0,33	75%	0,33		0,25
	Totali			**43,13**		**6,17**	**36,96**	**30,01**

5. COERENZE

Coerenze da nord in senso orario: altra proprietà, enti comuni e corridoio comune da cui si accede, altra proprietà, altra proprietà, sottotetto non accessibile, altra proprietà.

6. STIMA IMMOBILE



6.1. Andamento mercato immobiliare

Il grafico a fianco rappresenta l'andamento del mercato immobiliare dei valori medi semestrali, negli ultimi anni, degli immobili in Limbiate-Pinzano, aventi caratteristiche simili all'immobile in

oggetto. Come si può notare la tendenza, dopo un periodo iniziale di stagnazione dei valori, perdurato sino al 1° semestre del 2001, ha un consistente e continuo rialzo sino al 2007. Nell'ultimo anno si rileva un rallentamento ed un allungamento delle contrattazioni, indice di una domanda attualmente più selettiva che in passato, che comporta una flessione dei prezzi alla chiusura delle contrattazioni.

6.2. Stima dell'immobile

Come già indicato in premessa per quanto riguarda le valutazioni in oggetto, si sono condotte con il procedimento di stima **per comparazione diretta** tra immobili attualmente trattati sulla stessa piazza e similari per età, ubicazione e destinazione d'uso, ed anche attraverso la consultazione di fonti dirette di mercato, indirette ed emerografiche.

6.3. Particolarità dell'immobile considerate

L'immobile è stato così valutato rispetto ai valori di mercato, modificati dai coefficienti correttivi, in relazione alle caratteristiche indicate nel cap. 3.5 della metodologia e in relazione allo stato della copertura.

6.4. Valore di mercato del bene non occupato

Da quanto sopra e da quanto rielaborato e ricercato il valore di mercato del bene, occupato, valutato a corpo è risultato di **euro 43.000,00** (al valore andranno sottratte le cifre indicate ai cap. 7 e 8).

6.5. Stato occupativo

Nella valutazione il bene è stato considerato libero; nel caso il bene fosse occupato in virtù di un regolare contratto di locazione, il valore del bene, non essendo questo immediatamente disponibile, subirebbe un ribasso, rispetto al valore di mercato calcolato, pari al 20%, risultando così di **euro 35.000,00** (al valore andranno sottratte le cifre indicate ai cap. 7 e 8).

7. REGOLARITA' URBANISTICA

Destinazione urbanistica. I funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate, confermano che il lotto identificato nel N.C.E.U. al fg. 41, mapp. 130, risulta essere inserito in zona B (Conferma dell'edilizia edilizia esistente e completamento di edilizia residenziale) regolata dall'art. n. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato).

Regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata. Dalle ricerche svolte dai funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate, in relazione alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata risulta che:

- lo stabile al civico n. 2 è stato realizzato con parere favorevole della commissione edilizia e Nulla Osta alla esecuzione del 16.02.1966 rinnovato con Nulla Osta del 2.08.1968. Abitabilità del 05.10.1972. (allegata)
- l'immobile pignorato (già distinto come solaio di pertinenza del sub. 27) attualmente censita al NCEU al Foglio 41, mapp. 130, sub. 711, p.7, cat. A/3, cl. 2, vani 2, sup. cat. mq.32, in forza di scheda (per lo scorporo) registrata all'Ute di Milano il 24.11.2003 al n. 63911 e successiva scheda (per variazione di destinazione da soffitta ad abitazione) registrata all'Ute di Milano il 15.06.2005 al n. 87312 è stato oggetto di richiesta di **Permesso di Costruire in Sanatoria – Condono – P.E. n. 140-04** eg. del 10.12.2004 prot. 33819 presentata da Peluso Paolo.

Di seguito il Comune con lettera del 29.10.2007 prot. 31282 determina gli importi da versare al fine di consentire il rilascio del provvedimento di sanatoria dell'illecito edilizio. Inoltre per il rilascio della Sanatoria il Comune richiede, oltre al pagamento degli importi indicati per oblazione dovuta di € 2.100,00 più il contributo di costruzione da versare di € 4.210,00, di integrare la pratica con la seguente documentazione:

1. Disegni in due copie firmati da tecnico abilitato con il relativo calcolo analitico
2. Copia denuncia ICI e TARSU

Solo dopo aver completato il versamento delle somme ed ottemperato a quanto sopra il Comune potrà rilasciare il provvedimento di Sanatoria dell'illecito Edilizio e di seguito l'abitabilità.

A seguito delle richieste dell'esperto, i funzionari dell'Ufficio Tecnico hanno accertato che, attualmente, **debbono essere ancora versati** oneri per il **contributo di costruzione** pari a **€ 2.110,69** (più diritti di segreteria per **€ 56,81**) e rimangono comunque confermati tutti gli altri adempimenti di cui sopra, che devono essere ottemperati al fine del rilascio della sanatoria per illeciti edilizi, come si evince dal fax inviato il 25.11.2008 allegato.

Per quanto riguarda il **pagamento dell'oblazione** dovuta di € 3.800,00, relativa alla sanatoria, nella pratica comunale, attualmente i funzionari hanno ritrovato solamente il certificato di pagamento di soli € 1.700,00, con ancora **€ 2.100,00 da versare**.
***** Per quanto sopra, considerati gli oneri ancora da pagare ed anche il costo per il confezionamento de completamento della procedura da parte del tecnico abilitato, nonché l'eventuale correzione della scheda catastale, si ritiene necessaria una cifra di circa *** € 10.000,00**, da scontare al valore del ben stimato.

8. SPESE CONDOMINIALI

Per le spese condominiali ai sensi del art. n. 63 delle Disposizione di Attuazione del C.C. si ricorda che il condominio può richiedere al nuovo proprietario le spese dell'anno in corso e di quello precedente. Al presente secondo quanto indicato dall'amministratore nel fax del 09.12.2008 l'esecutato deve al condominio:

- **Consuntivo spese** di gestione 01.07.2007 – 30.06.2008 pari a **€ 442,30**
- **Preventivo spese** di Gestione 01.07.2008 – 30.06.2009 – 1° e 2° rata **€ 133,64**
- **Spese lodo Arbitrale € 1.318,40**
- **Oltre a spese legali** per lo Studio Legale Avv. Stella Sabrina, via Donizzetti 3 – 20122 Milano, che si sta occupando del recupero delle somma sopra citate.
- **Oltre ai costi relativi** all'intervento di un tecnico abilitato per la variazione delle **tabelle millesimali** del condominio.

Non sapendo se e quando verrà venduto il bene, non si può ad oggi calcolare con esattezza le spese ed i costi complessivi di quanto sopra.
****** Ad oggi si può, con discreta approssimazione, considerare necessaria una cifra complessiva di circa **** € 8.000,00**, da scontare al valore del bene calcolato.

9. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Da quanto in atti risulta che al ventennio a tutto il 12.12.2007 (data di trascrizione del pignoramento) l'immobile oggetto di pignoramento, risultava di proprietà di:

[redacted]

a seguito atto di compravendita del **04.07.2006 rep. n. 123903-13250** Notaio Dott. Orrù Giancarlo, trascritto alla Cons. RR. II. di Milano 2 in data 24.07.2006 ai nn. 118977-62526 di formalità, in cui il signor [redacted] su generalizzato, acquistava dal signor [redacted] - la piena proprietà dell'immobile ubicato nel comune di Limbiate (MI) - Via Bramante n. 2 e precisamente unità identificata al NCEU al Foglio 41 mapp. 130 sub 711.

Al signor [redacted], su generalizzato, l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 05.09.2002 rep. n. 56437 Notaio Trezza Antonio (MI), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 10-11.09.2002 ai nn. 64052/109482 di formalità, che acquistava dai signori [redacted], Proprietari per ½ ciascuno, la piena proprietà dell'immobile ubicato nel comune di Limbiate (MI) - Via Bramante n. 2 e precisamente unità identificata al NCEU al Foglio 41 mapp. 130 sub 27.

Ai signori [redacted] su generalizzati, l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 06.07.1999 rep. n. 53334 Notaio Trezza Antonio (MI), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 19.07.1999 ai nn. 49713/73529 di formalità, che acquistavano dal signor [redacted] Proprietario per 1000/1000 dell'immobile ubicato nel comune di Limbiate (MI) - Via Bramante n. 2 e precisamente unità identificata al NCEU al Foglio 41 mapp. 130 sub 27.

Al signor [redacted] su generalizzato, l'immobile è pervenuto con scrittura privata del 17.11.1992 Notaio Michele Capasso (MI), trascritto alla Cons. dei RR.II. di Milano 2 in data 27.11.1992 ai nn. 62890/89301 di formalità, che acquista dalla [redacted] Proprietaria per 1000/1000 dell'immobile ubicato nel comune di Limbiate (MI) - Via Bramante n. 2 e precisamente unità identificata al NCEU al Foglio 41 mapp. 130 sub 27.

Alla [redacted] su generalizzata, l'immobile con altri è pervenuto, dalla società [redacted] con atto di fusione del 09.11.1997 Notaio Lodovico Barassi (MI), trascritto alla Cons. dei RR.II. di Milano 2 in data 17.11.1987 ai nn. 58555/81982 di formalità.

Dalla certificazione agli atti si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
a carico di:

[redacted]

- **Pignoramento** - Trascrizione n. 98209/186296 del 12.12.2007 Verbale di pignoramento immobili del 28.11.2007 rep. n. 16168 Corte di appello di Milano a favore BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.p.A., contro [redacted] Pignoramento descritto per esteso al cap. 2
- **Ipoteca volontaria** - Iscrizione n. 29246/118978 del 24.07.2006 - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 04.07.2006 rep. n. 123904-13251 Notaio Orrù Giancarlo (Mi). Per complessivi € 160.000.000 di cui € 80.000.000 per capitale e € 80.000,00 di interessi - durata 30 anni. **A favore** BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.c. a r.l., con sede in Verona, c. f. 03231270236. Quota 1/1 relativamente all'unità in **Comune di Limbiate** - Via Bramante n. 2: appartamento al piano 7° sottotetto, composto da un locale e servizio; porzione immobiliare attualmente censita al NCEU di detto Comune al: Foglio 41, mapp. 130, sub. 711, p.7, cat. A/3.

10. OSSERVAZIONI

- L'esperto non è riuscito ad accedere all'interno del bene pignorato per verificare lo stato dei locali, l'esistenza e la regolarità degli impianti, gli allacciamenti (in particolare non è stato possibile verificare se gli impianti siano allacciati, e se siano collegati alla rete condominiale o a quella dell'appartamento al piano inferiore e con quali eventuali servitù), in via prudenziale nella stima le condizioni del bene sono state valutate mediocri e/o incomplete.

- **Per quanto al capitolo 7** relativo alla regolarità edilizia, secondo quanto indicato con *****, dovrà essere scontata al valore del bene stimato una cifra indicativa di *** € 10.000,00**.
- Per quanto al cap. 8 relativo alle spese condominiali, secondo quanto indicato con ******, dovrà essere scontata al valore del bene stimato una cifra indicativa di **** € 8.000,00**.
- L'Agenzia delle Entrate di Monza 2° non ha ancora risposto, in merito al contratto locativo registrato presso i loro uffici, se il contratto dovesse essere relativo al bene pignorato, si provvederà ad informare tempestivamente il G.E.

11. CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene con la presente relazione, di aver risposto ai quesiti posti; rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e ringraziando nuovamente per la fiducia accordata, porge i più cordiali saluti.

Milano, Dicembre 2008 *il C.T.U.*
(Gianpiero Baldini)

SI ALLEGA:
1. Ricevute attestanti la comunicazione all'esecutato
2. Richiesta e Atto di Provenienza
3. Richiesta Scheda Catastale e risposta dell'Agenzia del Territorio
4. Richiesta eventuale Contratto locativo – Risposta Agenzia delle Entrate
5. Richiesta Documenti Comune di Limbiate, e relativa risposta
6. Richiesta Documenti e Spese Condominiali e relativa risposta